



Zmluva o nájme nebytového priestoru

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov (ďalej len „Zmluva“)

medzi:

Prenajíateľ:

Obchodné meno: OBEC Čavoj
IČO: 00318035
Sídlo: Čavoj č. 86
DIČ: 2021211643
Číslo účtu: SK24 5600 0000 0090 0018 2001
Za ktorú koná: JUDr. Anna Gulášová – starostka obce
(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca:

Obchodné meno: Združenie urbáru pozemkové spoločenstvo Čavoj
IČO: 36123552
Sídlo: Čavoj č. 86, 972 29
DIČ: 2021260780
Číslo účtu: SK16 6500 0000 0000 2007 7611
Zapísaná v: Registri poz.spoločenstiev OÚ Prievidza VIžka č. R-13/NO
Za ktorú koná: Ing. Ján Halaška – predseda spoločenstva
Ján Novotka – podpredseda spoločenstva

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej „prenajíateľ“ a „nájomca“ spolu ako „zmluvné strany“)

ČLÁNOK I

PREDMET NÁJMU

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti - stavby nachádzajúcej sa v obci Čavoj, kat. úz. Čavoj, súpisné číslo 86, postavenej na parc. č. 3, zapísanej na LV č. 1 vedenom Okresným úradom Prievidza, katastrálnym odborom.
2. Prenajíateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma nájomcovi časť nehnuteľnosti – nebytový priestor, nachádzajúci sa na prízemí stavby uvedenej v bode 1 tohto článku. Nebytový priestor pozostáva z 1 miestností o výmere 22,43 m², chodby č. 1 o výmere 6,16 m², chodby č. 2 o výmere 14,42 m², kuchyne o výmere 5 m² a WC o výmere 1,95 m², čo spolu predstavuje plochu 49,96 m² (ďalej aj len „nebytový priestor“ alebo „predmet nájmu“).

ČLÁNOK II
ÚČEL NÁJMU

1. Nájomca bude uvedený nebytový priestor užívať ako sídlo pozemkového spoločenstva, kanceláriu a obslužný priestor.

ČLÁNOK III.
DOBA NÁJMU

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú , pričom táto doba začína plynúť od 01.06.2023.
2. Výpovedná lehota je tri mesiace, ak nebolo dohodnuté inak; počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

ČLÁNOK IV.
NÁJOMNÉ A ÚHRADY SPOJENÉ S NÁJMOM

1. Na základe tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť
 - a) nájomné (čl. IV bod 2. zmluvy),
 - b) úhrady spojené s nájomom (čl. IV bod 3 zmluvy),
2. Nájomné
 - 2.1 Nájomné za predmet nájmu dohodnuté zmluvnými stranami predstavuje sumu 1,01 €/m² na jeden mesiac, čo činí **50,46 €** (slovom: Päťdesiat eur 46/100) za každý mesiac nájmu.
 - 2.2 Nájomné je splatné nasledovne:
 - a) nájomné za mesiac až do konca nájmu, podľa bodu 2.1. tohto článku zmluvy bude nájomca platiť vždy mesačne popredu najneskôr do 25. dňa mesiaca predchádzajúceho mesiacu za ktorý sa platí nájom.
3. Úhrady spojené s nájomom
 - 3.1 Úhrady spojené s nájomom sú náklady na spotrebované energie – el. energia a kúrenie, ktoré prenajímateľ reálne uhradil v období posledných 12-tich mesiacoch na prevádzku budovy. Úhrady spojené s nájomom sú vypočítané percentom podielu k vlastným prevádzkovým plochám nájomcov. Úhrady spojené s nájomom predstavujú sumu vo výške: 1,951 €/m² na jeden mesiac čo je suma: **97,47 €** (deväťdesiatsedem eur 47/100) mesačne.

(Náklady na spotrebované energie za obdobie predchádzajúcich 12 mesiacov na celú budovu predstavujú sumu: 5 207,28 €, z čoho platby za spotrebovanú el.energiu boli vo výške 1 137,84 € a náklady na nákup peliet /kúrenie/ boli vo výške: 4 069,44 € /faktúry tvoria prílohy „Zmluvy“/. Plocha celej budovy má výmeru spolu 222,3 m², čo po prepočítaní na 1 m² spotrebované energie sú vo výške 23,42 €/1 m²/rok, na jeden mesiac je to suma 1,951 €/m²)

Výška úhrad spojených s nájomom, bude každoročne prepočítavaná na základe skutočných nákladov na energie spotrebované za obdobie predchádzajúceho roka, vždy k 31.05., a následne bude vystavená faktúra na obdobie ďalších dvanásť mesiacov.

3.2. Úhrady spojené s nájmom sú splatné nasledovne:

a) nájomné za mesiac až do konca nájmu, podľa bodu 3.1. tohto článku zmluvy bude nájomca platiť vždy mesačne popredu najneskôr do 25. dňa mesiaca predchádzajúceho mesiacu za ktorý sa platí nájom.

b) nájomné a úhrady spojené s nájmom sa považujú za zaplatené dňom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

3.3 Spoločne s nájmomcom využíva spoločné priestory ako sú – chodba č. 1, chodba č. 2, toaleta a kuchynka, aj prevádzka Pedikúry. Výmera spoločných priestorov je 27,53 m². Prevádzka Pedikúry má prenajatý priestor 12 m², do 31.08.2023 a využíva aj spoločné priestory.

Podiel na spoločných priestoroch prislúchajúci k jednotlivým prevádzkam bol vypočítaný percentom podielu k vlastným prevádzkovým plochám nájomcov, čo predstavuje pre prevádzku Pedikúry výmeru 9,63 m², a pre Združenie urbáru pozemkové spoločenstvo Čavoj výmeru 18,16 m².

Podiel nájmu a úhrad spojených s nájmom prislúchajúcich pre prevádzku Pedikúry za obdobie od 01.06.2023 do 31.08.2023 predstavujú sumu 85,50 € (9,63x1,01=9,72 x 3= 29,16 €, a 9,63x1,951=18,78 x 3 = 56,34 €, spolu 85,50 €), ktorá bude odpočítaná z nájmu a z úhrad spojených s nájmom nájomcovi.

3.4. Nájomca podľa Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 31.12.2015 platil nájom vo výške 350,00 € ročne, čo po prepočte na jeden mesiac predstavuje sumu 29,17 €.

Doplatok nájmu za rok 2023: od 01.01.2023 do 31.05.2023 zo sumy 350,00 € bude započítaná finančná čiastka 145,85 € (5x29,17=145,85), zostávajúca suma vo výške 204,15 bude započítaná na úhradu nájmu na obdobie jún 2023 vo výške 147,93 €, rozdiel vo výške 56,22 € sa započíta na časť úhrady nájmu na obdobie júl 2023.

ČLÁNOK V.

PLATOBNÉ PODMIENKY

1. Nájomca je povinný poukazovať nájomné za užívanie nebytového priestoru na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Prenajímateľ má právo písomne oznámiť kedykoľvek nájomcovi zmenu čísla účtu. Dňom oznámenia zmeny je nájomca povinný poukazovať nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním nebytového priestoru podľa tejto zmluvy na účet, ktorý mu prenajímateľ oznámil.

ČLÁNOK VI.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
2. odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať

- umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom
3. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov a vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
 4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca je oprávnený domáhať sa náhrady škody, ktorá presiahne zmluvnú pokutu.
 5. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby a takým spôsobom, aby svojou činnosťou nerušil ostatných nájomníkov
 6. Nájomca je povinný oznámiť prenájomcovi bez zbytočného odkladu potrebu všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov), vrátane tých, ktoré podľa tejto zmluvy zabezpečuje prenájomca a vykonať alebo umožniť vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenájomcovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenájomcovi nesplnením tejto súčinnosti.
 7. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v nebytovom priestore a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 33,- Eur, (napr. výmena žiaroviek, oprava zásuviek, vypínačov, vodovodných batérií či tesnenia). Nájomca nemá voči prenájomcovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby predmetu nájmu, má prenájomca právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcov na svoje náklady a požadovať od nich náhradu týchto nákladov.
 8. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v nebytovom priestore sám alebo tí, ktorí s ním nebytový priestor užívajú. Ak sa tak nestane, má prenájomca právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu. Nájomca tiež zodpovedá za konanie osôb, ktoré sa v nebytovom priestore zdržujú alebo ho akokoľvek využívajú.
 9. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenájomca.
 10. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu (alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom) tretej osobe.
 10. Nájomca sa zaväzuje zodpovedať v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
 11. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov.
 12. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu v prenajatých a v príslušných priestoroch.
 13. Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:

- a) vypratať predmet nájmu - odstrániť z predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok nájomcu,
 - b) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na predmete nájmu spôsobené nájomcom alebo vypratáním majetku nájomcu a to tak, aby predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcu, ak sa prenajímateľ a nájomca písomne nedohodnú inak.
14. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak nájomca vráti všetky kľúče a bezpečnostné predmety (napríklad DEK) od predmetu nájmu; inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámky na účet nájomcu.
15. V prípade, ak nájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z bodov 13 a 14 tohto článku, zaväzuje sa nahradiť prenajímateľovi vynaložené náklady na vypratanie, vykonanie opráv a uvedenie predmetu nájmu do stavu v akom bol ku dňu odovzdania nájomcom a prenajímateľ má právo (nie povinnosť) vypratať predmet nájmu, vykonať opravy a uviesť predmet nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania nájomcom (s prihliadnutím na bežné opotrebovanie).
16. Prevzatie a odovzдание nebytového priestoru pri začatí nájmu a pri skončení nájmu, sa uskutoční na základe preberacieho protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru, ktorý bude obsahovať opis príslušenstva, stavu nebytového priestoru. Preberací protokol potvrdia podpisom obidve zmluvné strany. Preberací protokol je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy.

ČLÁNOK VII.

ZABEZPEČENIE NÁROKOV

1. V prípade porušenia ktorejkoľvek povinnosti nájomcom vyplývajúcej pre neho z tejto nájomnej zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že nájomca zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 60,00 EUR (slovom: šesťdesiat Eur) za každý jednotlivý prípad a deň porušenia povinnosti. Povinnosť nájomcu platiť zákonné úroky z omeškania tým nie je dotknutá.
2. V prípade porušenia povinnosti vypratať nebytový priestor a riadne a včas ho protokolárne odovzdať prenajímateľovi podľa tejto zmluvy, sa zmluvné strany dohodli, že nájomca uhradí prenajímateľovi zmluvnú pokutu a to vo výške 30,00 EUR (slovom: tridsať Eur) za každý deň omeškania s vypratáním a odovzdaním nebytového priestoru.

ČLÁNOK VIII.

SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom sa môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán.
2. Nájom sa skončí aj:
 1. zánikom predmetu nájmu
 2. zánikom nájomcu, ak je právnickou osobou, príp. smrťou ak ide o FO

3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu, ak:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas,
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
 - f) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca môže písomne vypovedať túto nájomnú zmluvu, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Z. z..
5. Výpovedná lehota je trojmesačná. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Výpoveď musí byť doručená písomne.
6. Ak nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou, je prenajímateľ od zmluvy oprávnený odstúpiť.
7. Účinnosť odstúpenia od zmluvy je daná dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi; prenajímateľ je v písomnom odstúpení oprávnený určiť deň vypratania predmetu nájmu aj na neskorší deň ako je deň účinnosti odstúpenia. Zmluvné strany nie sú povinné si z dôvodu takéhoto odstúpenia vrátiť dovtedy poskytnuté plnenia, pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak.

ČLÁNOK IX.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Je vyhotovená v slovenskom jazyku v dvoch exemplároch, z toho je jeden pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
2. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia zákonom č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov a príslušnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
3. Zmluva sa môže meniť alebo doplňovať výlučne formou písomných a očíslovaných dodatkov odkazujúcich na túto Zmluvu podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.

4. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.
5. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.
6. Zmluva o nájme nebytových priestorov uzavretá dňa 31.12.2015 sa stáva neplatnou dňom podpísania tejto „Zmluvy“ oboma zmluvnými stranami.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé na uzavretie tejto zmluvy. Pred podpisom tejto zmluvy si ju prečítali, obsahu porozumeli a plne s ním súhlasia. Na znak svojej vôle byť viazaní touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že ich prejavy vôle byť viazaní touto zmluvou sú slobodné, jasné, určité a zrozumiteľné. Zmluvná voľnosť oboch zmluvných strán nie je ničím obmedzená a zmluvu nepodpisujú v tiesni, v omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok

V Čavoji, dňa 22.15.2023

[Redacted signature]

JUDr. Anna Gulášová – starostka obce

Prenajímateľ



V Čavoji, dňa 09.04.2024

[Redacted signature]

Ing. Ján Halaška - predseda

Nájomca

[Redacted signature]

Ján Novotka - podpredseda

Nájomca